



**OPERATIONS D'AIDE LOCATIVE**

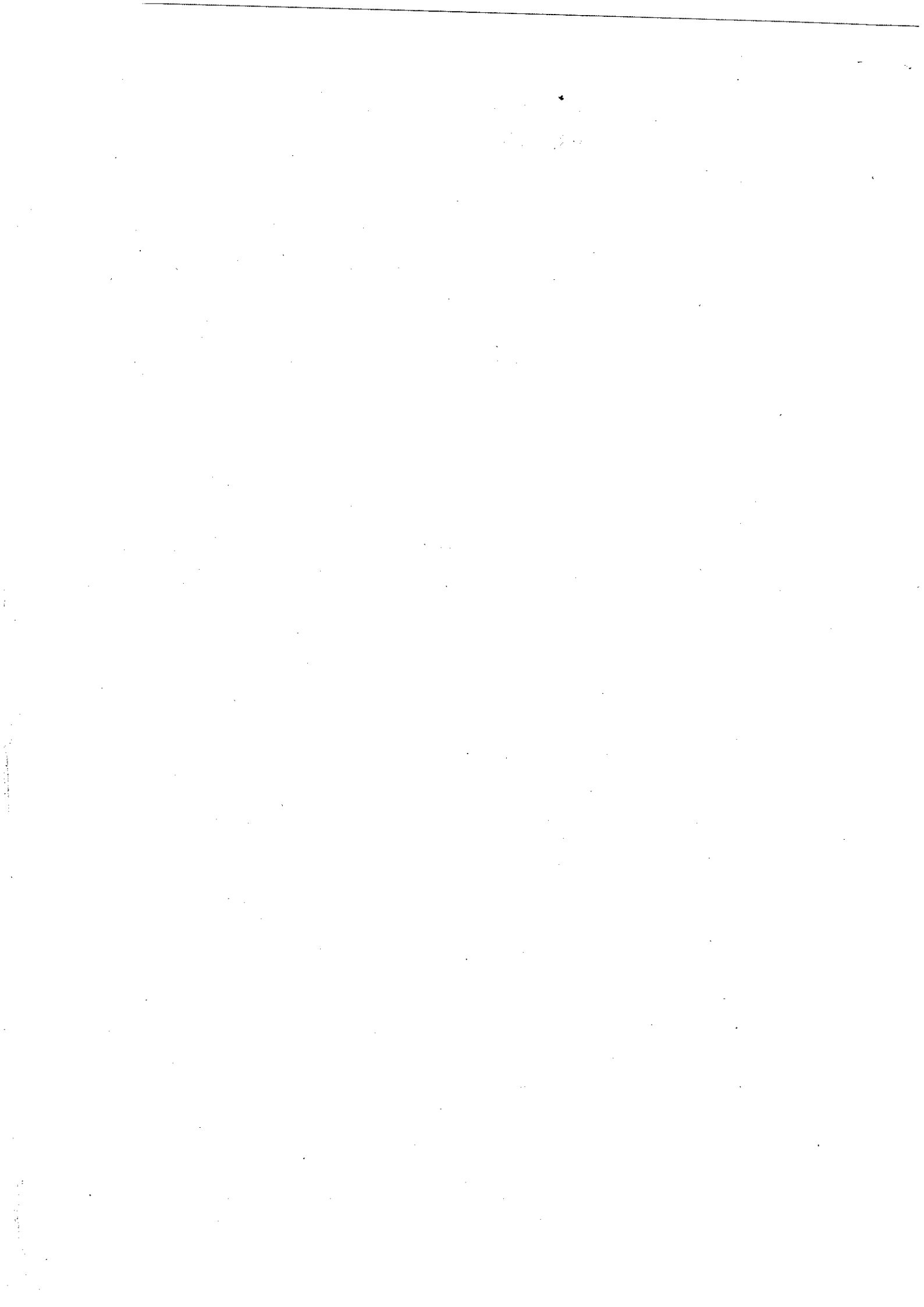
**BAIL A LOYER**

**LOCATAIRE :** [REDACTED]

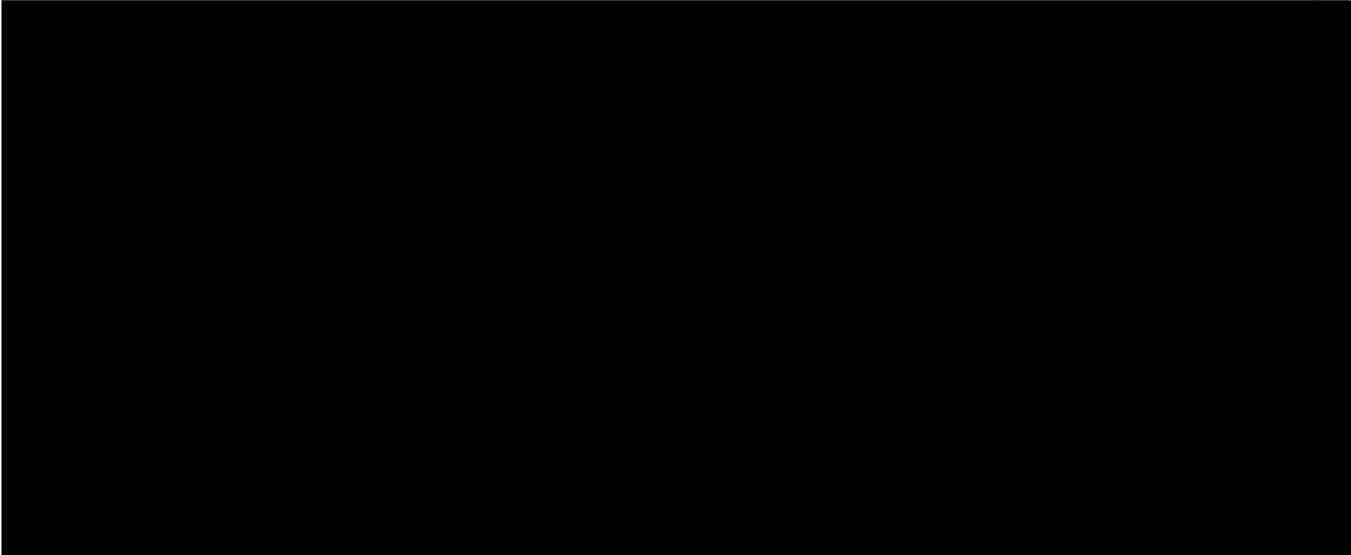
**IMMEUBLE :** sis à **BRUXELLES**  
Rue du Temple, 6

**A.L. n° :** 82-00

**B.I(1)**



Entre les soussignés :



ci-après dénommé(s) "locataire"

il a été convenu ce qui suit :

**OBJET DU BAIL ET DESTINATION.**

Art. 1 : Le bailleur donne en location au locataire un logement sis à **1000 Bruxelles, rue du Temple n°6 (maison unifamiliale).**

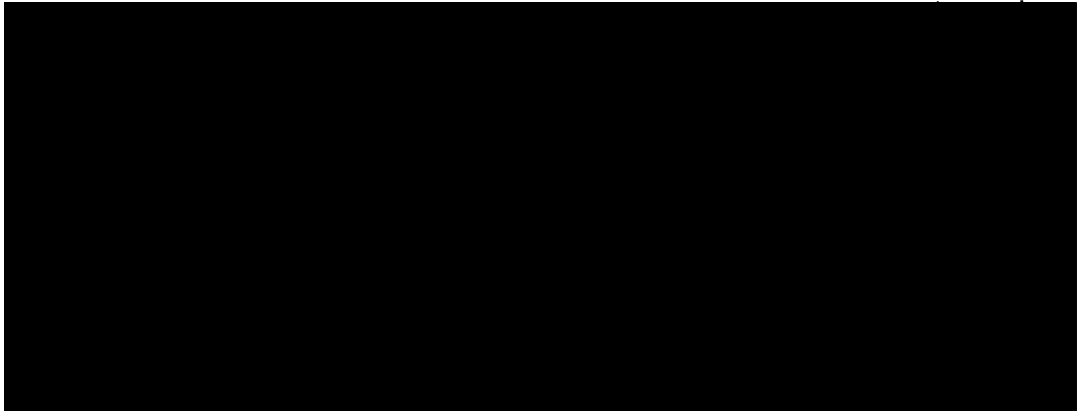
Ce logement se compose de **3 chambres à coucher, un séjour, une salle à manger, une cuisine, une salle de bains, deux toilettes, une cave et une cour.**

Il est équipé d'un chauffage central **individuel.**

Le logement est bien connu du locataire.

Le locataire déclare l'avoir reçu tel qu'il est décrit dans l'état des lieux dressé contradictoirement le **16 décembre 2003 à 14 heures.**  
Cet état des lieux restera annexé au présent contrat et en fera partie intégrante.

Art. 2 :



Art. 3 : Le logement doit constituer la résidence principale du locataire. Il ne peut être occupé que par le locataire et ses enfants. Cependant, moyennant autorisation écrite et préalable du bailleur, les ascendants à charge ainsi que les frères et sœurs peuvent y cohabiter.

Le locataire s'engage à informer le bailleur de toute modification de la composition de son ménage.

Le locataire élit domicile dans le logement loué jusqu'à l'expiration du bail. Toute notification faite à cette adresse est valable, même dans le cas où le locataire aurait quitté le logement sans avoir communiqué explicitement sa nouvelle adresse au bailleur.

Le logement loué ne peut être utilisé à d'autres usages que celui d'habitation.

Le locataire ne peut céder son bail ni sous-louer en tout ou en partie.

### DUREE.

Art. 4 : Le présent contrat entre en vigueur le **16.12.2003**. Il est consenti pour une durée indéterminée.

### LOYER.

Art. 5 : Le loyer de base mensuel, compte non tenu des subventions, réductions et/ou allocations octroyées au locataire et/ou membre du ménage en vertu d'une réglementation spécifique, est fixé à **660,00 €**. Sauf disposition légale contraire, ce loyer est lié à l'indice des prix à la consommation (indice santé) selon la formule suivante :

loyer adapté : 
$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de base}}$$

La première adaptation n'aura lieu qu'au 1er janvier qui suit la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, les suivantes au 1er janvier de chaque année.

L'indice de base est l'indice des prix à la consommation (indice santé) du mois qui précède celui où le contrat a été conclu, soit **novembre 2003**. Il est de **112,36** points.

Le nouvel indice santé est l'indice santé des prix à la consommation du mois qui précède l'adaptation du loyer.

Toute modification de loyer sera communiquée au locataire par simple lettre.

Art. 6 :

Le premier loyer est dû pour le **16 décembre 2003**.  
Le loyer du mois de **décembre 2003** s'élève dès lors à **340,65 €**.

./..

Le bailleur suspend l'exigibilité du loyer pour une période équivalente à **21 jours** à condition que le locataire mette en oeuvre, endéans ce délai, correctement et complètement, les matériaux de remise en état locatif mis à sa disposition.

Dans le cas où il s'avérerait, après constat par le bailleur, qu'il est satisfait à cette condition, le loyer serait dû à partir du **06 janvier 2004**. Le loyer du mois de **janvier 2004** s'élèverait à **553,55 €**.

## GARANTIE.

Art. 7 :

Pour la constitution de la garantie précitée un versement de **130,00 €** a été effectué le **04/11/2003** ;  
Le locataire s'engage à compléter cette garantie par **10** versements mensuels de **77,00 €** à partir de **janvier 2004**.

Dès que la garantie sera entièrement à la disposition du bailleur, la somme de **900,00 €** sera déposée sur un compte individualisé, ouvert au nom du locataire auprès d'une institution bancaire. Les intérêts produits par la somme ainsi placée sont capitalisés.

Le locataire autorise le bailleur à affecter en garantie locative, dans le cas où celle-ci n'est pas entièrement constituée, toute somme versée à ce dernier par un tiers, qu'il s'agisse de la réduction du précompte immobilier pour enfants à charge ou encore du crédit revenant au locataire après paiement d'allocations de déménagement-installation et de loyers telles qu'instaurées par l'Arrêté Royal du 13 mars 1989, ou encore d'une autre nature.

## DROITS ET OBLIGATIONS DU LOCATAIRE ET DU BAILLEUR.

Art. 8 : Le locataire devra jouir du bien "en bon père de famille".  
Dans les immeubles composés de plus de deux logements est établi un règlement d'ordre intérieur dont le locataire a pris connaissance. Il s'engage à le respecter scrupuleusement et reconnaît en avoir reçu un exemplaire.

Art. 9 : Le locataire est tenu aux réparations locatives et à l'entretien normal comme prévu à l'article 1754 du Code civil et selon l'usage des lieux.

Le locataire protégera entre autres les tuyaux, les compteurs contre le gel et veillera à ce que les tuyaux et égouts ne se bouchent pas. Le locataire procédera annuellement, à ses frais, au ramonage des cheminées. En outre, le locataire est tenu de payer les frais relatifs à la consommation d'énergie, proportionnellement à l'usage qu'il en fait, consommation résultant d'une installation commune telle que l'éclairage des parties communes, le chauffage domestique centralisé, etc ... Le bailleur délivre au preneur tout document justifiant le montant et le mode de répartition de ces frais. Enfin, le preneur est tenu de payer les frais dus à l'usage de la télédistribution et à la location des compteurs individuels.

Le locataire s'interdit d'entreposer dans le logement ou d'utiliser pour ses besoins domestiques quelque bouteille de gaz que ce soit, qu'il s'agisse de butane, propane ou d'un gaz d'une autre nature.

Le locataire fera remplacer les vitres tant extérieures, qu'intérieures brisées ou fêlées, même par cas fortuit ou force majeure.

Une fois par an, il fera procéder, par un entrepreneur agréé, à ses frais, au détartrage et à la mise au point des chauffe-bains et chauffe-eau. Le bailleur prendra à sa charge le remplacement des pièces usées soit naturellement, soit par force majeure.

Le locataire paiera la totalité des frais de consommation d'énergie et de vérification, d'entretien et de réparation de l'installation de chauffage central. Il fera effectuer ces vérification, entretien et réparation par un corps de métier compétent et agréé à ces fins, au moins une fois par an.

Dans les immeubles de deux logements et plus, le locataire assurera la propreté de la partie de la cage d'escalier [ainsi que de la/des volée(s) d'escalier, du/des palier(s) et des châssis qui s'y trouvent] correspondant à son appartement et se terminant à la limite de l'appartement inférieur/supérieur. Il nettoiera cette partie au moins une fois par semaine.

En outre, en alternance avec les autres locataires de l'immeuble, le locataire nettoiera une fois par semaine le trottoir, le hall d'entrée, les parties communes du rez-de-chaussée, toute la partie commune d'accès aux caves, les caves communes, la cour et le jardin. Il maintiendra ces lieux en bon état de propreté.

Si cette obligation n'est pas respectée scrupuleusement, que ce soit, indifféremment, par l'un des locataires concernés ou par plusieurs d'entre eux, le bailleur pourra charger une entreprise de restituer ces lieux dans un état normal de propreté. Le cas échéant, le coût de ces prestations sera à charge des locataires concernés.

Le locataire disposant d'un jardin privatif est tenu à son bon entretien, veillant notamment au désherbage, à la tonte régulière de la pelouse et à la taille saisonnière des arbustes et arbres.

En aucune manière, il n'y entreposera d'objets, de quelque nature que ce soit.

Les parties conviennent qu'en cas d'inexécution de toute obligation incombant au locataire, le bailleur pourra, après lettre recommandée au locataire restée sans suite dans les 8 jours de la réception, faire réaliser les prestations nécessaires par une entreprise spécialisée, les factures relatives à ces prestations étant intégralement prises en charge par le locataire.

Art. 10 :

Le bailleur ou son représentant ont le droit de visiter le logement pour constater l'exécution, par le locataire, de ses obligations et l'état d'entretien de l'immeuble. Sauf cas exceptionnel, cette visite se fera annuellement.

Art. 11 : Toute taxe et contribution, relative à l'immeuble loué, due à l'Etat, la Région, la Commune ou tout autre pouvoir administratif, est mise à charge du bailleur.

Art. 12 : Le locataire ne peut pas transformer le logement sans l'accord écrit du bailleur.  
 Au cas où il aurait transformé le logement avec l'accord écrit du bailleur, ce dernier paiera, au moment de la sortie des lieux, une somme égale à la plus-value du logement. Si les transformations ont été effectuées sans l'accord écrit du bailleur, celui-ci peut les reprendre à son compte sans indemnisation ou exiger que le logement soit remis dans son état initial. Toute transformation faite par le locataire s'effectue à ses risques et périls.

La fixation de tout objet (p.e. antenne T.V., radio ou C.B.) sur le toit, sur les murs extérieurs ou sur toute autre partie extérieure du logement ou de l'immeuble dans lequel est situé le logement, requiert l'accord préalable et écrit du bailleur.

Art. 13 : Le locataire est tenu de signaler immédiatement par écrit au bailleur tout dommage dont la réparation est à charge de celui-ci. A défaut, le locataire peut être tenu pour responsable de toute aggravation du dommage.

Le locataire tolérera l'exécution de tous travaux de grosses ou menues réparations que le bailleur jugerait nécessaire de faire en cours de bail sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution du loyer, alors même que ces travaux dureraient plus de quarante jours.

Art. 14 : Les animaux ne sont pas admis dans le logement sauf autorisation écrite et préalable du bailleur.

Art. 15 : Le locataire s'engage à souscrire auprès d'une compagnie d'assurance belge ou agréée en Belgique, une police d'assurance par laquelle le risque locatif, le recours des voisins, le chômage immobilier, les frais de déblais et/ou de démolitions, le risque électrique, les dégâts des eaux ainsi que le risque d'incendie sont couverts pendant toute la durée du contrat.

Les capitaux assurés doivent garantir une indemnisation totale en cas de sinistre.

Cette assurance comportera pour l'assureur, l'interdiction de résilier la police sans prévenir le bailleur.

Les preneurs devront faire la preuve de cette obligation et fournir sur simple demande du bailleur, la preuve du paiement régulier des primes.

#### **RENSEIGNEMENTS DEMANDES A DES TIERS.**

Art. 16 : Le locataire autorise le bailleur à se faire délivrer par les services compétents tout document concernant ses revenus imposables et la composition de son ménage.

**FIN DU BAIL.**

Art. 17 : Les parties peuvent à tout moment mettre fin au contrat, par lettre recommandée, moyennant un préavis de trois mois prenant cours le premier du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié.

Le bailleur doit motiver le congé qu'il notifie, notamment les retards systématiques de paiement, le défaut d'entretien des lieux loués, l'inadéquation du logement ou le refus d'application de l'article 23, etc.

Art. 18 : Le contrat prend fin de plein droit en cas de décès du locataire survivant.

Art. 19 : Pendant toute la durée du préavis, le bailleur a le droit de faire visiter librement le logement par des candidats-locataires, en se conformant à l'usage des lieux ou autre proposition convenue de commun accord.

Art. 20 : Un état des lieux de sortie contradictoire est établi à la fin du bail.

Art. 21 : La garantie sera restituée au locataire dans la mesure où il aura rempli toutes ses obligations envers le bailleur.

Art. 22 : Lorsqu'il résulte de l'état des lieux de sortie que certains travaux de remise en état, à charge du locataire, sont nécessaires, celui-ci sera tenu du chômage immobilier pour la durée des travaux après expiration du bail.

Art. 23 : Au cours de la période locative le bailleur se réserve le droit de faire muter le locataire dans un autre logement dont il est propriétaire, si le logement visé par le présent bail n'est plus adapté à la composition du ménage du locataire.  
Ce dernier s'oblige le cas échéant, à libérer le logement pour prendre en location celui que lui proposerait le bailleur.

Lorsque le locataire introduit une demande justifiée de mutation, pour la même raison, le bailleur s'engage à lui donner en location un logement mieux adapté dans la mesure de ses possibilités.

**DIMINUTION DE LOYER ET PRIMES.**

Art. 24 : Le locataire s'engage à solliciter auprès des services compétents toutes subventions, réductions et/ou allocations (p. ex. les allocations de déménagement-installation et les allocations de loyers, les primes à la rénovation, ...) auxquelles il pourrait prétendre.

**LITIGES.**

Art. 25 : Le bailleur n'est pas compétent pour arbitrer les litiges entre voisins.

**ENREGISTREMENT.**

Art. 26 : Les frais de timbre et d'enregistrement de la présente convention sont partagés à parts égales entre les parties.

**SOLIDARITE.**

Art. 27 : Les personnes désignées sub b) ci-dessus, dénommées « locataire » et signataires du présent bail, sont tenues solidairement et indivisiblement de toutes les obligations qui en résultent.

Les clauses du présent contrat de location sont d'application pour autant qu'elles soient conformes aux règles impératives de la loi du 20 février 1991, modifiant et complétant les dispositions du Code Civil relatives aux baux à loyer (M.B. du 22 février 1991).

Fait à Ixelles, le 16 décembre 2003,

(en triple exemplaire, dont un pour le Bureau de l'Enregistrement).

Le bailleur,

Le locataire,

Le lu approuve  
